

平成20年度不動産鑑定業者に対する立入検査の結果

平成21年3月17日

土地・水資源局地価調査課

1. はじめに

不動産証券化市場の急速な拡大に伴い、証券化対象不動産に関する鑑定評価の重要性が高まったことから、国土交通省では、平成19年4月に鑑定評価書の記載の充実や収益還元法における収支項目の統一等を内容とする不動産鑑定評価基準（以下「基準」という。）の改正（平成19年7月施行）を行ったところである。併せて、証券化対象不動産の鑑定評価モニタリングとして、鑑定評価等実績調査やヒアリング等を実施しているところであるが、基準の改正から概ね一年を経過し、改正後の基準に基づく鑑定評価も蓄積されていることから、この度、不動産鑑定業者への立入検査を実施した。

なお、不動産鑑定業者に対して一定の方針の下で立入検査を実施したのは今年度が初めてであるが、来年度以降も、今年度の実施結果を踏まえて、実施する予定である。

2. 立入検査の目的、内容等

(1) 検査の目的

不動産鑑定業者の鑑定評価等業務の状況等を把握するとともに、必要に応じた適切な指導等を行い、もって不動産の鑑定評価の適正性の確保と制度の信頼性の維持向上を図ることを目的に、「不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。以下「法」という。）」第45条第1項¹に基づく検査を実施した。

なお、検査にあたっては、「不動産鑑定業者の業務等の検査実施要綱」及び「平成20年度における不動産鑑定業者に対する立入検査の実施方針」（ともに平成20年10月1日施行）を定め、実施した。

(2) 検査の実施期間

10月21日（火）から12月9日（火）の間（50日）、検査対象の不動産鑑定業者の事務所に出向き、検査を実施した。実施日数は、1業者あたり1日（1業者のみ2日間）である。

(3) 検査体制

本省や地方整備局等に所属する職員29名が当たり、1業者あたり2～6名の検査官を充て、延人数は115人・日である。

¹ 第45条 国土交通大臣又は都道府県知事は、不動産鑑定業の適正な運営を確保するため必要があると認めるときは、国土交通大臣にあつてはすべての不動産鑑定業者について、都道府県知事にあつてはその登録を受けた不動産鑑定業者について、その業務に関し必要な報告を求め、又はその職員にその業務に関係のある事務所その他の場所に立ち入り、その業務に関係のある帳簿書類（その作成又は保存に代えて電磁的記録の作成又は保存がされている場合における当該電磁的記録を含む。）を検査させることができる。

(4) 検査対象の不動産鑑定業者

証券化対象不動産の鑑定評価の実績のある不動産鑑定業者のうち、鑑定評価書交付件数の多いものを中心とした30業者を対象にした。行政庁への登録別の内訳は、国土交通大臣登録業者が16業者、都道府県知事登録業者が14業者であり、立ち入った事務所の所在別の内訳は東京都が24箇所、大阪府が4箇所、神奈川県が1箇所、北海道が1箇所である。

(5) 検査の内容

検査は、以下の項目について実施した。

なお、証券化対象不動産の鑑定評価については、依頼者及び利害関係者等が鑑定評価書の内容を容易に把握・比較することができるよう、記載の工夫等により説明責任を果たすことが求められていることから、鑑定評価書の審査では、基準各論第3章が要請する鑑定評価の手順に則っているか、記載すべき事項を漏れなく記載しているか、記載内容が十分な説明力を有するか、さらにエンジニアリング・レポート²、DCF法³等を適用するにあたり必要となる資料の入手・活用の状況は適切かを重点項目としたが、それ以外の項目についても必要に応じて審査を行った。

- ① 法令遵守の状況
- ② 鑑定評価業務の受注、実施及び審査等に関する状況
- ③ 証券化対象不動産に係る鑑定評価書の審査

(6) 審査対象鑑定評価書

検査対象の不動産鑑定業者が基準各論第3章が施行された平成19年7月1日から平成20年8月31日の間(14ヶ月)に交付した証券化対象不動産に係る鑑定評価書の中から、検査官が、検査場において、審査を行う鑑定評価書を指定し、当該鑑定評価書(写し)及び鑑定評価に活用した資料等の提出を求め、審査を行った。対象となった鑑定評価書数は167通(うち165通について審査を終了)である。(これは、証券化対象不動産に係る鑑定評価実績等報告書(四半期ごとに実施している任意調査)で把握した総数8275通の約2%に相当する。)内訳は共同住宅が80通、事務所・店舗等その他が87通である。

3. 検査の結果

検査の結果、おおむね適切な業務運営が確保されていた。

なお、一部において以下のような不備・改善を要する事項が見受けられ、この点については、検査官が検査対象業者へ指摘・指導したところであり、また、今後、社団法人日本不動産鑑定協会に対し、同協会が実施している不動産鑑定士の研修等への反映(充実・改善)、不動産鑑定士・不動産鑑定業者に対する周知徹底等について、要請を行うこととしている。

² 建築物、設備等及び環境に関する専門的知識を有する者が行った対象不動産の状況に関する調査報告書をいう。

³ Discounted Cash Flow法の略。

(1) 法令遵守の状況

不動産鑑定業者に対して聴取を行った結果、専任の不動産鑑定士の確保⁴及び不動産鑑定士でない者等による鑑定評価の禁止⁵等については、全ての不動産鑑定業者において、法令の遵守が認められた。

しかしながら、押印はあるものの、不動産鑑定士の「署名（自署）」ではなく「記名」により交付された鑑定評価書⁶や、保存義務（5年間）が課せられている書類の一部について保存が不備な例⁷が、わずかに確認された。

(2) 鑑定評価業務の受注、実施及び審査等に関する状況

不動産鑑定業者に対して聴取を行った結果、鑑定評価業務の受注、実施及び審査等に関し、特段問題とすべき事案は確認していないが、一部において以下のような事例が見受けられた。

- ・受注審査や依頼者への業務説明等に係る統一的な対応要領等が作成されておらず、対応に当たる職員（不動産鑑定士を含む。）に一任している。
- ・採用数値の再点検や誤字・脱字・転記ミスの防止等品質管理の必要性に関する認識が希薄であったり、（認識はしているものの）組織体制（再点検のための人員・部署の設置等）が十分に整っていない。
- ・不動産の鑑定評価以外の不動産関連業務を併せて営む不動産鑑定業者について、鑑定評価の社会的信頼性や公平性を保つ上で必要な鑑定評価業務の独立性の確保、守秘義務の徹底等について、（認識はあるものの）十分な措置を講じていない。

(3) 証券化対象不動産に係る鑑定評価書の審査

検査の結果、おおむね適切な記載、十分な説明力を有する鑑定評価書であった。

しかしながら、以下のとおり、一部で必要な説明が十分とは言えない鑑定評価書が見受けられた。

a. DCF法に関するもの

DCF法の適用にあたって、運用収益・運営費用項目や資本的支出等の査定

⁴ 第三十五条 不動産鑑定士でない不動産鑑定業者は、その事務所ごとに専任の不動産鑑定士を一人以上置かなければならない。不動産鑑定士である不動産鑑定業者がみずから実地に不動産の鑑定評価を行わない事務所についても、同様とする。

2 不動産鑑定業者は、前項の規定に抵触するに至った事務所があるときは、二週間以内に、同項の規定に適合させるため必要な措置をとらなければならない。

⁵ 第三十六条 不動産鑑定士でない者は、不動産鑑定業者の業務に関し、不動産の鑑定評価を行ってはならない。

⁶ 第三十九条第2項 鑑定評価書には、その不動産の鑑定評価に関与した不動産鑑定士がその資格を表示して署名押印しなければならない。

⁷ 第三十九条第3項 不動産鑑定業者は、国土交通省令で定めるところにより、鑑定評価書の写しその他の書類を保存しなければならない。

及び将来予測に関する妥当性や判断の根拠について、おおかたの鑑定評価書は合理的で説明力のあるものと認められるが、以下のように説明が十分とは言えないものも、少なからず確認された。

<具体的な事例>

- 運営収益の増加（貸室賃料収入や共益費収入、駐車場収入の増額（後年度の増額改定見込みを含む。）、空室等損失の低減（後年度の低減見込みを含む。））に関する根拠の記載が十分ではない。
- なかには、現状の貸室／駐車場空室率が後年度に大きく改善する想定を行っているが、根拠の記載が十分ではない。
- 貸室テナントの契約期間や賃料改定条項、修繕費負担区分等の賃貸借契約内容の記載が十分ではない。
- 修繕費（運営費用項目）と資本的支出を区別して記載していない。
- エンジニアリング・レポートにおける修繕更新費用が修繕費と資本的支出に区分されていない場合、資本的支出について、簡便的にエンジニアリング・レポートに掲げる数値の70～80%程度に査定する場合があるが、当該査定の根拠に関する具体的な記載が不足している。

b. エンジニアリング・レポートに関するもの

ほとんどの鑑定評価書において、不動産鑑定士の主体的な判断の中で、エンジニアリング・レポートの内容が適切に活用されているが、以下のような不備がわずかに確認された。

<具体的な事例>

- 再調達原価の査定等において、エンジニアリング・レポートの内容と不動産鑑定士の判断が異なる場合は、不動産鑑定士が主体的に判断すべきとされているが、その判断の根拠に関する記載が十分ではない。

また、エンジニアリング・レポートについては、最新版の正本（写しで可。）の入手・活用を求めているが、ドラフト（原稿）版を用いて鑑定評価を行ったものがわずかながら確認された（検査場において、ドラフト（原稿）版と正本に異同がないことを確認した。）。

c. その他不動産鑑定評価基準各論第3章に係るもの

証券化対象不動産の鑑定評価に際しては、基準各論第3章を適用した旨を明記するとともに、鑑定評価の依頼目的等を確認し、依頼者と証券化関係者等の利害関係を記載（不明／未定を含む。）することとされており、おおむねの鑑定評価書においては、これらの事項が適切に記載されている。しかしながら、以下のとおり、記載に不備があるものも確認された。

<具体的な事例>

- 「不動産鑑定評価基準各論第3章適用」の記載がない。

○依頼者と証券化関係者との資本又は取引関係、若しくは依頼者と対象不動産の証券化に係る利害関係についての記載漏れがある。

エンジニアリング・レポートやDCF法を適用するに当たって必要となる資料等については、その入手時期等の確認事項を記録するとともに、附属資料として添付することとされている。おおかたの鑑定評価書では適正に処理されているが、以下のように不適当な事例が確認された。

<具体的な事例>

- 資料の入手時期について、記録漏れがある。
- 確認事項の記録を附属資料として添付していない。

証券化対象不動産の鑑定評価に際しては、対象不動産の内覧を含めた実地調査により、物的・法的確認を確実かつ詳細に行うことを求めているが、以下のとおり、実地調査に関する事項の記載に不備が生じている鑑定評価書が確認された。

<具体的な事例>

- 内覧を行っていない、あるいは内覧を行ったか否かの記載がない。
- 内覧を行うことができなかった理由の記載がない。

d. その他不動産鑑定評価基準一般に関するもの

対象不動産の価格形成要因の分析について、ほとんどの鑑定評価書では適正に記載されているが、以下のように記載が十分ではないものが確認された。

<具体的な事例>

- 一般的要因である不動産市場の分析・把握として地価公示等結果の動向のみが記載されており、収益還元法の適用等に反映させるべき経済・金融の動向や不動産取引・賃料動向の分析等の記載がない。
- 現況の建物利用が最有効使用であるという前提で評価が行われているが、建物及びその敷地としての最有効使用の判定⁸に関する事項の記載がない。
- 現況の敷地利用が最有効使用であるという前提で評価が行われているが、更地としての最有効使用の判定に関する事項の記載がない。

鑑定評価の3方式（原価法⁹、取引事例比較法¹⁰及び収益還元法¹¹）を適用して

⁸ 不動産の価格は、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用（最有効使用）を前提として形成される。

⁹ 価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、これに減価修正を行って対象不動産の試算価格（積算価格という。）を求める手法。

¹⁰ 多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要な応じて事情補正及び時点修正を行い、かつ、地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、対象不動産の試算価格（比準価格という。）を求める手法。

¹¹ 対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより、対象不動産の試算価格（収益価格という。）を求める手法。

試算価格を求め、これらを調整（再吟味及び説得力に関する判断）して鑑定評価額を求める過程において、3方式の併用が困難な場合における理由や収益還元法による収益価格と原価法等で求めた試算価格との適切な調整、公示価格との規準の妥当性¹²について記述していない鑑定評価書が確認された。

<具体的な事例>

○試算価格の調整において、収益価格と積算価格の開差が著しい場合、その開差が生じた要因等に関する記載が十分ではない。

特殊用途（ホテル・大規模商業施設等）に係る鑑定評価書（167通のうち29通）のうち、商業マーケットレポートの入手、市場分析、事業分析等の記述について、ほとんどの鑑定評価書は不備が認められないが、以下のような不備が確認された。

<具体的な事例>

○一棟を一括して賃貸している対象不動産の賃料水準の適正性について、記載が十分ではない。

○ホテルの鑑定評価において、事業分析等に基づく売上高を前提とした賃料負担力の検証、競争力の分析について、記載が十分ではない。

継続評価に係る鑑定評価書において、ほとんどの鑑定評価書は最新の不動産市場環境を反映させているが、以下のような不備が確認された。

<具体的な事例>

○一般的要因（不動産市況等）や地域要因（同一需給圏や市場参加者等）、個別的要因（埋蔵文化財や耐震性等）に関する分析について、記載が十分ではない。

なお、かなりの鑑定評価書において軽微な記載漏れや誤字、脱字、転記ミス等が生じており、不動産鑑定業者の品質管理の観点から改善すべき点がある。

¹² 対象土地に類似すると認められる一又は二以上の標準地を選択し、それぞれの位置、地積、環境等の価格形成要因を分析、把握し、対象土地の価格形成要因と標準地のそれとを比較検討することにより、各標準地の公示価格と対象土地の価格との間に均衡を保持すること（地価公示法第11条）。